

Оцінка вартості будівель і споруд особистих селянських господарств

Особисті селянські господарства як суб'єкти ринкової економіки потребують оцінки вартості їх майна зокрема, така потреба виникає при купівлі-продажу та застави майна. Оскільки спеціальна методика оцінок особистих селянських господарств відсутня у процесі визначення вартості майна виникають розбіжності. У зв'язку із зазначеним необхідно поглибити дослідження методичних підходів до оцінки ринкової вартості майна особистих селянських господарств з врахуванням їх специфіки.

Значний внесок у розробку методичних підходів щодо оцінки майна, зокрема будівель і споруд зробили провідні вчені-економісти: Г.М. Підлісецький, М.І. Герун, Л.М. Гутко, П.А. Денисенко та інші

Проте особливості оцінки вартості будівель і споруд вивчена не достатньо, а існуючі методичні підходи потребують певних уточнень і корегувань.

Метою статті є розроблення методичних підходів для оцінки вартості будівель і споруд в особистих селянських господарствах з врахуванням їх особливостей.

За результатами досліджень встановлено, що найбільш важливою розробкою з питань оцінки вартості майна в сільському господарстві є "Методичні рекомендації з експертної оцінки майна у підприємствах АПК" розроблені науковими співробітниками ННЦ «Інституту аграрної економіки» НААН¹, наукові публікації Г.М. Підлісецького та М.І. Герун².

* Науковий керівник – М.І. Кісіль, к.е.н., доцент

¹ Г.М. Підлісецький Методичні рекомендації з експертної оцінки майна у підприємствах АПК / Підлісецький Г.М., Герун М.І., Денисенко П.А., Косарева Т.В. та ін./– К.: ННЦ "Інститут аграрної економіки". 2005. – 220 с.

У практиці оцінки майна застосовують базові принципи та такі методичні підходи як витратний (майновий), порівняльний (аналогів продажу), підхід, що базується на капіталізації доходів (пряма капіталізація та дисконтування майбутніх грошових потоків).

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Порівняльний підхід базується на порівнянні ринкової вартості об'єкта-аналога з оцінюваним об'єктом. При цьому, інформація про продаж і пропозицію нерухомого майна повинна відповідати певним критеріям одним з яких є те, що умови на ринку аналогічного майна, яке впливало на формування ціни продажу або пропозицію, на дату можливої оцінки суттєво не змінились, або існує можливість врахування таких змін. Відсутність даних про фактичні ціни купівлі-продажу об'єктів не дозволяє в повній мірі сформулювати потрібний для дослідження обсяг інформації.

Дохідний підхід ґрунтується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Застосування витратного підходу дозволяє на основі заміщення або прямого відтворення визначити на певну дату поточну вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, аналогічного об'єкту оцінки з подальшим вирахуванням суми (зносу) знецінення. Суть методу полягає у описі та оцінці складових конструктивних елементів нерухомого майна, який належить оцінити.

Оцінка житлових будинків і господарських споруд особистих селянських господарств, за витратним підходом у процесі досліджень

² Підлісецький Г.М. Оцінка будівель і споруд методом витрат /Г.М. Підлісецький, М.І Герун // АгрІнком. – 2006. - № 7-8.- С. 36-41.

розпочиналась із загального огляду місця розташування об'єкта, визначення його стану.

Відновна вартість будинків та виробничих приміщень на дату оцінки розраховувалась за укрупненими показниками вартості кожної складової частини оцінюваного об'єкта, згідно "Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд" розроблених Державним науково-дослідним інститутом автоматизованих систем у будівництві (ДП ДНДІАСБ) Держбуду України за участю Української асоціації бюро технічної інвентаризації "Укртехінвентаризація", збільшених на індекси зміни вартості будівельних робіт, встановлені Держбудом України, від 1 січня 2003 року³.

Укрупнені показники при використанні поелементного методу розраховувались відповідно до схеми, наведеній на рисунку 1.

Фізичний знос будівель і споруд визначався по конструктивних елементах кожного оцінювального об'єкта. Вартість зносу обчислена діленням добутку відновної вартості та відсотка фізичного зносу за весь період використання об'єкта. Різниця між повною відновною вартістю і фізичним зносом конкретного будівельного об'єкту становить його залишкову вартість.⁴

Відновна вартість будівель та споруд в цінах за період з 01 січня 2006 року до 31 грудня 2009 року розраховувалась шляхом використання індексів, встановлених Держбудом України⁵.

Приклад оцінки вартості будинку, господарських будівель та споруд

³ Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд. – Київ.: Держжитлокомунгосп України. 2005. – 252 с.

⁴ Підлісецький Г.М. Експертна оцінка будівель, споруд та майнових комплексів дохідним та порівняльним методичним підходом /Г.М. Підлісецький, М.І Герун // АгроІнком. – 2006. - № 9-10.- С. 53-58.

⁵ Лист Міністерства регіонального розвитку та будівництва України .Про індекси зміни вартості // [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.40561.0>

особистого селянського господарства, до складу якого входять житловий будинок, господарські будівлі для утримання худоби та птиці, наведено нижче.



Рис. 1. Розрахунок укрупнених показників вартості оцінювального об'єкта.

Житловий будинок особистого селянського господарства який знаходиться в Уманському районі Черкаської області, збудовано в 1986 р.

Будівельні конструкції:

- фундамент стрічковий бутовий, товщиною 50 см.;
- стіни з черепашнику правильної форми, розміром 390x190x188мм, з облицюванням в 0,5 цегли керамічної повнотілої, загальна товщина 52 см;
- перегородки: з цегли керамічної повнотілої, товщиною 65 мм, армовані,

по ущільненому підстиляючому бетонному шарі; з черепашнику правильної форми, без облицювання, товщина 19 см;

- перекриття міжповерхове зі збірних залізобетонних багатопустотних панелей;
- підлога з лінолеуму полівінілхлоридного без основи, стяжка цементна, гідроізол на бітумній мастиці;
- покрівля в хвилястих азбестоцементних листів по прогонах із брусів; дерев'яні крокви, не утеплена;
- віконні блоки з роздільними рамами, скло віконне товщиною 2 мм;
- дверні блоки внутрішні дерев'яні, глухі, фільончасті;
- електрозабезпечення від зовнішніх мереж;
- опалення від місцевого котла, пічне.

Питома вага конструктивних елементів – це вартість структурного елемента у відсотках стосовно повної вартості будівлі.

Відмінність технічних характеристик оцінювальної будівлі і об'єкта-аналога вимагає застосування поправочного коефіцієнта, який розраховується, як співвідношення вартостей одиничних показників (1 м^3 , 1 м^2 , 1 м.п.) даного структурного елемента оцінювальної будівлі й об'єкта-аналога.

Після внесення поправок сума питомої ваги усіх структурних елементів оцінювальної будівлі, може відрізнятись від 100%, тому шляхом перерахування вони зводяться до 100%. Скориговані значення питомої ваги використано при визначенні залишкової вартості відтворення (заміщення) чи інвентаризаційної вартості будівель, при цьому враховувався фізичний знос всіх структурних елементів за період експлуатації⁶.

Найменування конструктивних елементів, визначення питомої ваги та

⁶ Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд. – Київ.: Держжитлокомунгосп України. 2005. – 252 с.

знос житлового будинку Уманського району Черкаської області показано в таблиці 1.

**1. Частки та знос конструктивних елементів житлового будинку
Уманського району Черкаської області**

№ п.п.	Найменування конструктивного елементу	Питома вага конструктивного елементу у вартості об'єкта-аналога %	Для оцінюваного об'єкта			Фізичний знос, %			
			поправочний коефіцієнт, % (К)	питома вага з урахуванням поправок, %	скоригована питома вага, %	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.
1	Фундаменти	8,80	0,48	4,22	4,83	20	20	20	25
2	Стіни	17,70	1,45	25,67	29,36	20	20	20	25
3	Перегородки тип 1	0,82	1,00	0,82	0,94	20	20	20	25
	тип 2	0,96	1,00	0,96	1,10	20	20	20	25
4	Перекриття	20,60	0,39	8,03	9,19	25	25	25	30
5	Підлога	14,00	0,52	7,28	8,33	30	35	40	45
6	Покрівля	11,80	1,28	15,10	17,28	25	25	30	30
7	Вікна	11,40	1,00	11,40	13,04	28	28	28	33
8	Двері	5,90	1,00	5,90	6,75	26	26	26	31
9	Інженерне обладнання	8,02	1,00	8,02	9,17	23	23	23	32
10	Усього	100	X	87,40	100	x	x	x	x
11	Середньозважений відсоток зносу, %					24	24	25	30

В оцінках вартості (заміщення) відтворення вартості житлового будинку розраховувалися такі показники:

- площа основи (S) в m^2 - шляхом множення довжини на ширину;
- висота в м. (H) - від рівня спланованої поверхні землі чи вимощення

до верхньої лінії карниза;

- об'єм (V) в m^3 - добутком площі її основи на висоту;
- периметр будівлі (P) в m . - зовнішнім обміром стін на рівні першого поверху вище цоколю будівлі;
- зведений поправочний коефіцієнт ($K_{звед}$) - шляхом множення узагальненого поправочного коефіцієнта ($K_{заг.}$) на коефіцієнт індексації ($K_{інд.}$) і коефіцієнт ($K_{зосп.}$).
- ($K_{заг.}$) - множення загальної питомої ваги конструктивних елементів після введення поправок на 100%;
- ($K_{зосп.}$) - оскільки укрупнені показники вартості будинків, будівель та споруд передбачають підрядний спосіб будівництва, при господарському способі їх зменшено на 12 %.
- коефіцієнт знецінення характеризує вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки на конкретну дату, враховуючи їх функціональне і економічне значення в залежності від періоду введення в експлуатацію. Коефіцієнт знецінення по роках становить: до 1984 р. – 0,46; у 1984-1990 р. – 0,57; у 1991-1995 р. – 0,54; у 1996-1997 р. – 0,70; у 1998-2002 р. – 0,81; 2003 – 2004 р. – 1. На будинки які зведені з 2005 р. по 2009 р. коефіцієнти знецінення не застосовуються.

Розрахунок вартості житлового будинку, здійснений на основі даних таблиці 1 та даних обстеження будинку, наведено в таблиці 2.

Вихідні дані для розрахунку показників таблиці 2:

- площа основи (S) - 112,80 m^2 ;
- висота (H) - 3,05 m ;
- об'єм (V) - 344,00 m^3 ;
- відношення периметра до площі основи P/S - 0,38;
- тип об'єкта-аналога - ТИП №1-10(13);
- вартість 1 m^3 для даного типу – 238,59 грн.

2. Розрахунок вартості житлового будинку за витратним методом

Уманського району Черкаської області

Дата інвентаризації	Зведений поправочний коефіцієнт ($K_{звед} = K_{заг.} \times K_{інд.} \times K_{зосн.}$)	Вартість 1 м ³ з урахуванням поправок	Вартість заміщення (відтворення), грн.	Коефіцієнт знецінення	% фізичного зносу	Інвентаризаційна вартість, грн..
1	2	3	4	5	6	7
01.01.2006р.	0,8744x1,44x0,88=1,1080	264,37	90942	0,57	24	39396
10.04.2006р.	0,8744x1,54x0,88=1,1850	282,73	97258	0,57	24	42132
02.10.2006р.	0,8744x1,7x0,88=1,3081	312,10	107363	0,57	24	46509
02.01.2007р.	0,8744x1,8x0,88=1,3850	330,46	113678	0,57	24	49245
02.04.2007р.	0,8744x1,9x0,88=1,4620	348,82	119993	0,57	24	51981
01.07.2007р.	0,8744x1,99x0,88=1,5312	365,34	125677	0,57	24	54443
01.10.2007р.	0,8744x2,05x0,88=1,5774	376,36	129467	0,57	24	56085
02.01.2008р.	0,8744x2,18x0,88=1,6774	400,22	137677	0,57	25	58857
01.04.2008р.	0,8744x2,24x0,88=1,7236	411,24	141466	0,57	25	60477
21.07. 2008р.	0,8744x2,68x0,88=2,0622	492,02	169254	0,57	25	72356
01.10. 2008р.	0,8744x2,89x0,88=2,2238	530,57	182516	0,57	25	78026
01.12. 2008р.	0,8744x2,97x0,88=2,2853	545,26	187569	0,57	25	80186
01.04.2009р.	0,8744x3,01x0,88=2,3161	552,60	190095	0,57	30	75848
01.07.2009р.	0,8744x3,09x0,88=2,3777	567,29	195147	0,57	30	77864
10.12.2009р.	0,8744x3,14x0,88=2,4161	576,47	198305	0,57	30	79124

Як видно з табл. 2 вартість заміщення (відтворення) житлового будинку у 2009 р. становить 198305 грн., а інвентаризаційна вартість скоригована на коефіцієнт знецінення (0,57) та фізичний знос (30%) становить 79124 грн. Аналогічно встановлено оціночну вартість господарських будівель та споруд: жомова яма – 4593 грн., погріб під частиною будівлі – 6276 грн., сарай – 53055 грн., літня кухня – 12222 грн., і гараж – 9067 грн.

Використання порівняльного підходу до оцінки житлового будинку дозволило встановити ринкову вартість оцінюваного об'єкта та порівняти її з інвентаризаційною вартістю, що розрахована витратним підходом в табл. 3.

3. Результати використання порівняльного та витратного підходів

Дата	Вартість житлового будинку		Відхилення %
	Порівняльний підхід	Витратний підхід (інвентаризаційна вартість в середньому за рік)	
2006 р.	33500	39310	117
2007 р.	42800	48759	114
2008р.	55500	65315	118
2009 р.	65500	77612	118

Низький попит на будівлі і споруди у сільській місцевості, неможливість працевлаштування, віддаленість від районного чи обласного центру все це негативно впливає на ринкову вартість оцінюваного об'єкта. Дані табл. 3 свідчать, що протягом 2006-2009рр. інвентаризаційна вартість будинку розрахована за витратним підходом була в середньому на 17% вища ніж ринкова вартість будинку при порівняльному підході. Тому при оцінці вартості яке здійснює БТІ потрібно застосовувати коригуючий коефіцієнт на активність попиту, що дасть можливість об'єктивно оцінити реальну вартість майна особистих селянських господарств.

Висновки.

1. Особисті селянські господарства у своїй діяльності потребують оцінки вартості їх майна. З цією метою слід застосовувати витратний і порівняльний методичний підходи. Застосування дохідного підходу обмежено через відсутність прямих доходів від будівель і споруд.

2. Оцінку будівель і споруд необхідно здійснювати по їх конструктивних елементах визначаючи спочатку їх питому вагу і ступінь зносу, а потім зведений поправочний коефіцієнт, вартість заміщення об'єкта інвентаризаційну та оціночну вартість.

3. У зв'язку з переважанням низького попиту на будівлі та споруди в сільській місцевості оцінки здійснювані БТІ не підтверджуються практикою, що потребує застосування понижуючих коефіцієнтів на інвентаризаційну вартість об'єкта.

Досліджено відповідні методичні підходи для оцінки вартості будівель і споруд в особистих селянських господарствах.

Исследованы соответствующие методические подходы для оценки стоимости зданий и сооружений в личных крестьянских хозяйствах.

Investigated appropriate methodological approaches for assessing the value of buildings and structures in individual farms.